

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Cette zone correspond au cœur de ville historique de Saran, choisi pour être intensifié à partir du bourg historique. Elle présente un habitat déjà dense qui pourra être accentué.

Un secteur UAb est défini pour le bâti en limite d'Orléans, au sud du territoire dont il convient de préserver le caractère architectural de faubourg.

La zone UA accueille des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, bureaux, petites activités, équipements) qui doivent être conservées.

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE UA 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les caravanes ou maisons mobiles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E) à l'exception des dispositions figurant à l'article 2 ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
- Les dépôts dans des enceintes non closes et couvertes, de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UA 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E) sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance comme le bruit, les poussières, les odeurs ou toutes autres émanations impactant les habitants tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de leur habitation, susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 Pour les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E) existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

2-3 Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient indissociables d'une autre destination autorisée et que leur superficie n'excède pas 100 m² de surface de plancher.

2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés, ou à des aménagements visant à la gestion des eaux pluviales (création de bassin...).

2-5 Les constructions agricoles à condition d'être destinées au maraîchage

ARTICLE UA 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 : Les accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à la fois à la largeur de terrain donnant accès à la voie publiques ou privées ou aux voies ouvertes au public (sur laquelle un portail ou un porche est souvent positionné) et à la bande de terrain, souvent de même largeur, conduisant au projet de construction. Il peut avoir la forme juridique d'une copropriété ou d'une servitude de passage mais il est toujours de nature privée sans être ouvert à la circulation publique.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisées sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les caractéristiques des accès

Leur longueur ne pourra être supérieure à 50 mètres maximum

- *Accès permettant le raccordement d'un seul terrain comportant un seul logement à une voie de desserte* : largeur d'emprise au moins égale à **4 mètres** ;
- *Accès permettant le raccordement d'un ou plusieurs terrains comportant deux ou trois logements à une voie de desserte* : largeur d'emprise au moins égale à **6 mètres** ;
- *Accès permettant le raccordement d'un ou plusieurs terrains comportant plus de trois logements à une voie de desserte* : largeur d'emprise au moins égale à **6,5 mètres** ;

3-3 Les voies de desserte

3-3-1 Caractéristiques des voies

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. Et respecter les règles relatives au déplacement des personnes à mobilité réduite.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes (ces caractéristiques s'imposent pour les voies, chemins privés, appendices d'accès et les servitudes de passage) :

Cette voie devra être aménagée, si elle se termine en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours. Les voies de desserte en impasse doivent être prolongées par un cheminement piéton de 3m minimum de large.

3-3-2 Conditions particulières

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique. Un schéma de circulation devra prévoir un aménagement cohérent avec l'urbanisation existante et future.

A l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible par une voie dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. De plus, lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il sera nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (8 x 4 mètres), en surlargeur des chemins de circulation, à proximité immédiate de l'appareil pour en permettre l'utilisation par les engins pompes des Services de Sécurité.

ARTICLE UA 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée directement et de façon individualisée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4-2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. Toute évacuation directement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'utilisateur doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur

Les eaux industrielles :

Les eaux résiduaires industrielles ne sont pas raccordables au réseau collectif, au sens de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique sans être soumises à des conditions particulières et, notamment, à un pré-traitement.

En effet, l'article L1331-10 (R1336-1) du Code de la Santé Publique prévoit que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est donc soumis à l'obtention d'une **autorisation préalable** de l'autorité compétente.

Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques pourront être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement naturel des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) issues des terrains situés en amont..

Toutes constructions, installations, surfaces imperméables nouvelles (toiture, terrasse, voirie, parking etc.) doivent être équipées d'un dispositif de collecte des eaux pluviales et être autorisées à le raccorder au réseau public d'évacuation des eaux pluviales par le service compétent gestionnaire, qui pourra le soumettre à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement; dans tous les cas, la recherche de solutions permettant de retenir le rejet, adaptée à l'opération et à la nature du terrain, sera privilégiée.

Dans tous les cas, l'évacuation des trop-pleins, surverses, débits de fuite autorisés est obligatoire :

- Par raccordement au réseau public d'eaux pluviales s'il existe ;
- En caniveaux en l'absence d'un tel réseau,-sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie

et soumis à autorisation du service compétent qui pourra la soumettre à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

4-3 Réseaux divers

Sauf impossibilités techniques, les réseaux électriques, téléphoniques et divers intérieurs à l'opération seront enterrés, les travaux de génie civil étant à la charge du pétitionnaire. Pour les collectifs, ensembles de logements ou les lotissements, ces réseaux seront obligatoirement enterrés.

4-4 Protection incendie

Toute construction ou installation nouvelle qui implique l'utilisation d'une protection incendie doit être équipée aux normes.

4-5 Ordures ménagères

En cas de nouvelle construction ou de réhabilitation d'une construction existante, il doit être réalisé un local d'une surface suffisante destiné au rangement de conteneurs des divers déchets.

La réalisation de ce local n'est pas imposée en cas de présence d'un point de collecte collective situé à moins de 100 m de la construction, et uniquement en cas de réhabilitation d'une construction existante.

ARTICLE UA 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UA 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

En vis-à-vis des voies, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 1 m minimum, à l'exception des garages dont la façade de sortie véhicule doit être en retrait de 5 m minimum, sans que le retrait de tout point de la construction par rapport à l'alignement opposé ne soit inférieur à la hauteur de ce point. Pour les constructions implantées sur les deux limites séparatives latérales, le retrait par rapport aux voies ou emprises publiques sera au minimum de 3 m.

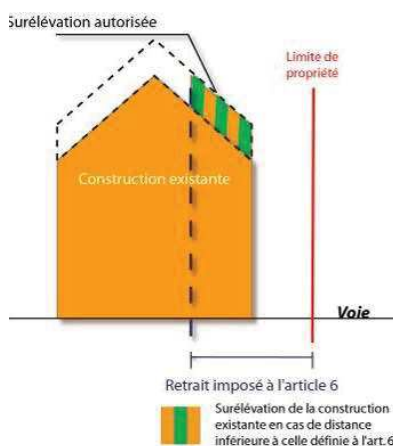
Aucune construction ne pourra s'implanter à plus de 50 m de l'emprise de la voie publique sauf à être desservie par une voie de desserte privée intermédiaire entre le terrain et la voie publique et répondant aux caractéristiques de l'article 3.

6-2 Règles particulières à l'exception des garages

6-2-1 Les dispositions du 6-1 peuvent ne pas s'appliquer pour les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/12/2016).

6-2-2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6-2-3 Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/12/2016) ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



ZONE UA

6-2-4 En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Article UA 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

Dans une bande de 40 m par rapport à l'alignement :

- lorsque la **largeur de l'alignement du terrain est inférieure ou égale à 15 m** : les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative avec une hauteur de façade n'excédant pas 6 m,
- lorsque la **largeur de l'alignement du terrain est supérieure à 15 m**, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une des deux limites séparatives avec un retrait sur l'autre limite égal à la moitié de la hauteur totale de la construction et au minimum de 3 m.

Au-delà de la bande de 40 m par rapport à l'alignement :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale ($R \geq Ht/2$) avec un minimum de 3 m. Toutefois, les constructions de faible hauteur peuvent s'implanter sur une seule limite séparative si la hauteur de façade implantée en limite n'excède pas 3 m et la hauteur totale n'excède pas 6.

Modalités de calcul en cas de retrait : toute distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade jusqu'à la limite séparative doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur totale ($R \geq Ht/2$) avec un minimum de 3 m.

7-2 Règles particulières

7-2-1 les constructions annexes et les garages

Les constructions annexes d'un seul niveau rez de chaussée et dont la hauteur totale n'excède pas 4,5 m doivent être implantées avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la façade ($Hf/2$) de la construction annexe, avec un minimum de 1 mètre.

Leur implantation sur 1 limite séparative, ou 2 limites séparatives formant un angle, est possible.

7-2-3 Les dispositions du 7-1 peuvent ne pas s'appliquer pour les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/12/2016).

7-2-4 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-5 En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UA 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1 Règles générales

Lorsque plusieurs constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre chaque construction doit être égale à 4 mètres.

Cette distance est portée à 8 mètres pour tout point d'une façade ou partie de façades comportant une ou des ouvertures créant des vues.

Cette distance est comptée entre tout point de chaque bâtiment.

8-2 Règles particulières

Entre une construction principale et une construction annexe dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres ou entre deux constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres, la distance doit être égale au minimum à **2 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UA 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie du terrain.

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UA 10

La hauteur des constructions

10-1 Définition

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le niveau du sol avant remaniement pris au milieu de la façade jusqu'à l'acrotère (ou égout) de la construction ;

La hauteur totale mesure la dimension verticale de la construction depuis le niveau du sol avant remaniement pris au milieu de la façade jusqu'au point le plus élevé de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées à la construction et situées en toiture exclus, sauf indications contraires) ;

10-2 Règles générales

La hauteur de façade maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres ou la hauteur totale 12 mètres, avec un nombre maximum de niveaux de R+3.

Les poteaux pylônes, candélabres ou éoliennes ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées sur toutes constructions, doivent respecter cette limitation de hauteur au-dessus du niveau du sol.

Dans un rayon de 250 m autour des parcs publics suivants : Château de l'Etang, Médecinerie, complexe sportif du Bois Joly, la hauteur de façade maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres ou la hauteur totale 15 mètres, avec un nombre maximum de niveaux de R+4.

En zone UAb, la hauteur de façade maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres ou la hauteur totale 9 mètres.

10-3 Règles particulières :

10-3-1 Lorsqu'une construction existante et dûment autorisées à la date d'approbation du présent règlement (16/12/2016) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs façade et totale de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs façade et totale de la construction à la date d'approbation du présent règlement (16/12/2016).

10-3-2 La hauteur maximale des constructions annexes mesurée au point le plus haut ne peut excéder **3,50 mètres** et ne peut comporter qu'un niveau.

ARTICLE UA 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et des couleurs en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les façades présentant une longueur de plus de 12 mètres devront comporter des changements de modénature et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

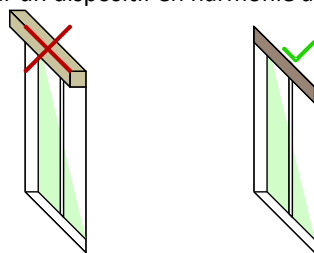
Toute façade en vis-à-vis des voies de desserte publiques ou privées ne peut être aveugle.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres pour les constructions nouvelles.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être implantés en saillie de la façade lorsque celle-ci est implantée à l'alignement. Ils devront être dissimulés par un dispositif en harmonie avec la façade.



Tout panneau publicitaire, en dehors des panneaux d'affichage communaux, est soumis à autorisation.

▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture du ou des immeubles concernés ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être de préférence intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade lorsqu'il se situe à l'alignement. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-2 Les éléments techniques

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture sont des accessoires de la construction qui sont indispensables à son fonctionnement. Ils doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

11-3 Les clôtures et les portails

- **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. Elles peuvent être doublées d'éléments végétaux implantés dans le respect des règles du code civil, mais pas des éléments composés de matériaux occultant leur ajournement.

Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur de la clôture est calculée à partir du sol naturel avant remaniement. Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser

Les clôtures sur domaine public ouvert à la circulation motorisée

- Elles doivent présenter une hauteur maximale de 1,8 mètre
- Elles doivent être composées d'un muret d'une hauteur d'1 mètre maximum, surmonté d'un élément obligatoirement ajouré dans une proportion qui ne soit pas inférieure à 25 % composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage ;
- La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton sur une hauteur supérieure à 50 cm est interdite

Les clôtures en limites séparatives :

- Elles doivent présenter une hauteur maximale de 2 mètres

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,8 mètre quel qu'en soit le positionnement.

ARTICLE UA 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Principes

- Le stationnement et l'évolution des véhicules de toute nature (VL, PL, cars, etc.) correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés en dehors de la voie publique.
- La mutualisation des stationnements dans un périmètre de 150 m pourra être envisagée sous réserve d'en démontrer la compatibilité et de la formaliser expressément.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction initiale.

12-2 Nombre de places à réaliser

Il est exigé au moins :

Habitation :

- 1,5 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier le plus proche, avec un minimum de 1 place minimum par logement.

Commerce, artisanat et bureaux :

- La surface du stationnement doit représenter 60% de la surface de plancher de la construction.

Hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre.

Constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

A ces normes minima s'ajouteront les places de stationnement nécessaires pour le personnel ainsi que les aires de livraison temporaire ou non ainsi que les aires de manœuvre qui y sont associées, le cas échéant

Dispositions particulières dans le cas d'une extension d'une construction à destination d'habitation : La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (16/12/2016) si elle ne crée pas de logement supplémentaire.

12-3 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les obligations ci-après.

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- Et dans, le cas d'une aire collective, avoir une surface moyenne de 25 m² dans le prolongement complet de la place, dégagements et accès compris. La surface correspondant au dégagement et aux accès pourra être mutualisée avec celle des autres emplacements de parking, sous réserve que l'espace mutualisé soit effectivement utilisable par les stationnements correspondants.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir ; leur pente ne devra pas excéder 15%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent disposer d'une plateforme d'accès à la voie publique sur domaine privée d'au moins 5 m de long avec une pente inférieure à 6 %, l'accès à la zone de stationnement ne pouvant être situé à moins de 12 m (calculé orthogonalement) de l'alignement.

12-4 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Règle : des locaux clos et couverts, accessoires aux constructions principales, destinés à l'accueil des vélos, devront être réalisés en rez de chaussée ou en sous-sol

- Dans les opérations de plus de 2 logements, des locaux destinés à l'accueil des vélos et des poussettes doivent être réalisés en rez de chaussée. Ils auront une superficie de 1 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à destination principale de bureaux, ils posséderont une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Ce local pourra être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les bâtiments à usage destination de commerce et/ou d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher le local comportera 1 place pour 10 employés.
- La création d'un local dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Disposition particulière : La présence d'un local pour les vélos n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, **aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée** à la date d'approbation du présent règlement (16/12/2016).

ARTICLE UA 13**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement dans un rayon de l'ordre de 20 m minimum) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte, doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Dispositions générales**13-2-1 Les espaces libres**

10% de la superficie du terrain devra être traité en espaces libres de pleine terre, planté et paysagé, d'un seul tenant. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou des circulations doivent être plantés et paysagers.

13-2-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures doivent être, localisées par petites unités et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux perméables sablés ou pavés ou alvéolés, de préférence aux espaces imperméables bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 emplacements.

13-2-3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-2-4 Secteurs de coefficient de biotope

Le document graphique repère des secteurs de coefficient de biotope. Dans ces secteurs, **50%** des espaces libres doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces obligations sont cumulatives avec les obligations définies au 13-2-1.

ARTICLE UA 14**Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

ARTICLE UA 15**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que de tous les dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante est préconisée, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les dispositions relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit d'architecture utilisant des technologies en adéquation avec le développement durable sous réserve que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

ZONE UA

ARTICLE UA 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.